



Wirtschafts- und Steuernachrichten für Ihr Unternehmen

Grunderwerbsteuer

Einleitung: Vermeidung von Grunderwerbsteuer bei der Übertragung von Anteilen an Grundstücksgesellschaften

Stichwörter: Grunderwerbsteuer, Kapitalgesellschaft, Personengesellschaft, Steuerberater, Erbschaft

Text: Gehört zum Vermögen einer Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück, so löst die Vereinigung von 95% der Anteile an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft in der Hand des Erwerbers allein oder in der Hand einer Unternehmensgruppe sowie die Übertragung von mindestens 95% aller Anteile der Gesellschaft einen grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang aus.

Ebenso löst die Änderung des Gesellschafterbestandes auf neue Gesellschafter im Ausmaß von mindestens 95% der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren einen grunderwerbsteuerlichen Erwerbsvorgang aus.

Die Grunderwerbsteuer beträgt in diesen Fällen bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken 3,5% vom einfachen Einheitswert bzw. bei sonstigen Grundstücken grundsätzlich 0,5% vom Grundstückswert.

Mit der Gesetzesnovellierung im Zuge des Jahressteuergesetzes 2018 wurde in diesem Zusammenhang nunmehr Rechtsicherheit insofern hergestellt, als ein inländisches Grundstück nur dann zum Vermögen einer Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft gehören kann, wenn diese das Grundstück durch einen entsprechenden Rechtsvorgang erworben hat.

Dies bedeutet für die Praxis, dass die Grunderwerbsteuer in Verbindung mit Personengesellschaften insofern vermieden werden kann, wenn beispielsweise nicht unmittelbar die Gesellschaftsanteile an der grundstückbesitzenden Personengesellschaft erworben werden, sondern die Anteile an einer Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft, welche die Anteile an der grundstückbesitzenden Personengesellschaft hält.

Damit jedoch im Zusammenhang mit zukünftigen Erbschaften und Schenkungen die Grunderwerbsteuer vermieden werden kann, bedarf es einer langfristigen Planung, da innerhalb von fünf Jahren nicht mindestens 95% der Personengesellschaftsanteile auf neue Gesellschafter übergehen dürfen. Die Übertragung von Anteilen in Höhe von beispielsweise 5,1% an der grundstücksbesitzenden Personengesellschaft auf eine weitere Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft könnte unter Anwendung des einkommensteuerneutralen Umgründungssteuerrechts erfolgen, sofern die grundstücksbesitzende Personengesellschaft einen Betrieb innehat.